LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : novembre 2011

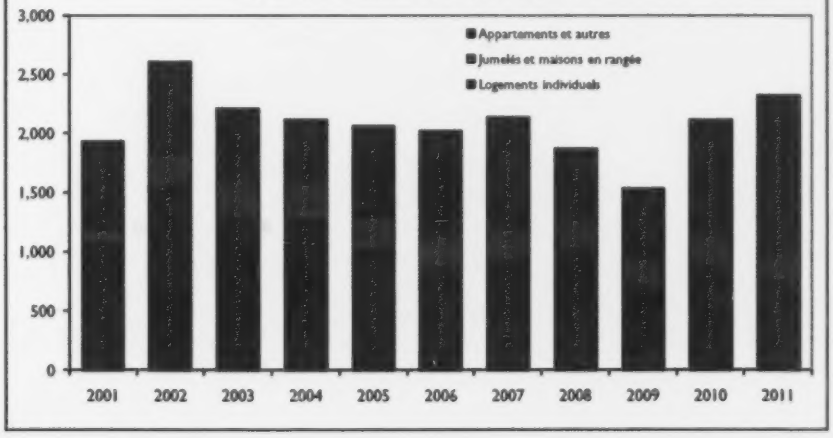
Marché de l'habitation : baisse des mises en chantier et des ventes en octobre

Dans la municipalité régionale de Halifax (MRH), l'activité a régressé en octobre sur le marché de l'habitation. Les mises en chantier de maisons individuelles et d'appartements et les ventes de logements existants ont diminué par rapport à leurs niveaux d'octobre 2010. En revanche, la croissance des prix des habitations neuves et existantes s'est poursuivie, mais à un rythme parmi les plus bas de l'année.

Le total des habitations mises en chantier s'est replié en octobre. Toutefois, il s'agit seulement de la quatrième baisse mensuelle de l'année. Celle-ci est attribuable en grande partie à une construction moins intense d'appartements. Durant le

Figure 1

Mises en chantier, selon le type de logements
De janvier à octobre, RMR de Halifax



Source : SCHL

Table des matières

1 Marché de l'habitation : baisse des mises en chantier et des ventes en octobre

4 Carte - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

15 Glossaire, définitions et méthode

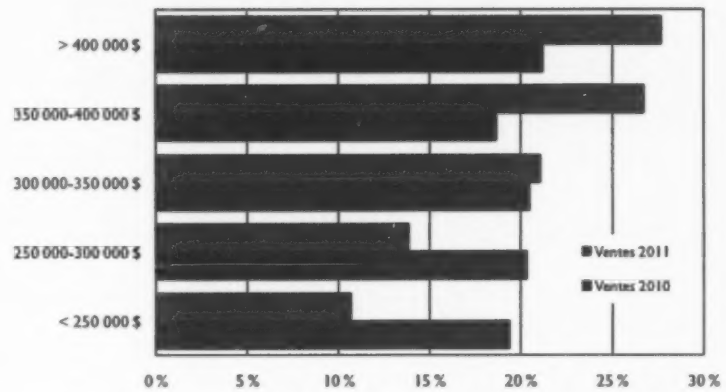
17 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Part des ventes de maisons individuelles par gamme de prix
De janvier à octobre, 2010 et 2011, RMR de Halifax



Source : SCHL

mois, 83 maisons individuelles ont été commencées, comparativement à 86 en octobre l'an dernier. Durant les dix premiers mois de 2011, les constructeurs ont coulé les fondations de 753 logements individuels, ce qui représente une baisse de plus de 14 % par rapport à la production correspondante de 2010.

Après avoir grimpé en septembre, le nombre de jumelés et de maisons en rangée commencés est demeuré sensiblement le même : de 39 en octobre 2010, il est passé à 38 un an plus tard. D'une année sur l'autre, le cumul des mises en chantier dans cette catégorie de logements accuse des baisses mois après mois depuis janvier, mais l'écart s'est rétréci en octobre pour se chiffrer à 10 % à peine. En effet, le cumul au 31 octobre est descendu de 251en 2010 à 226 en 2011.

Cette année, les mises en chantier d'appartements ont été le moteur de la croissance sur le marché de l'habitation de la MRH. Elles ont toutefois régressé en octobre puisqu'on en a relevé sept seulement, ce qui est un résultat nettement inférieur à celui du mois correspondant de 2010 (165). Malgré cela, la construction d'appartements atteint un niveau inégalé depuis 1991. Entre le 1er janvier et le 31 octobre, 1 341 appartements ont été commencés, soit 36 % de plus que les 984 recensés un an plus tôt.

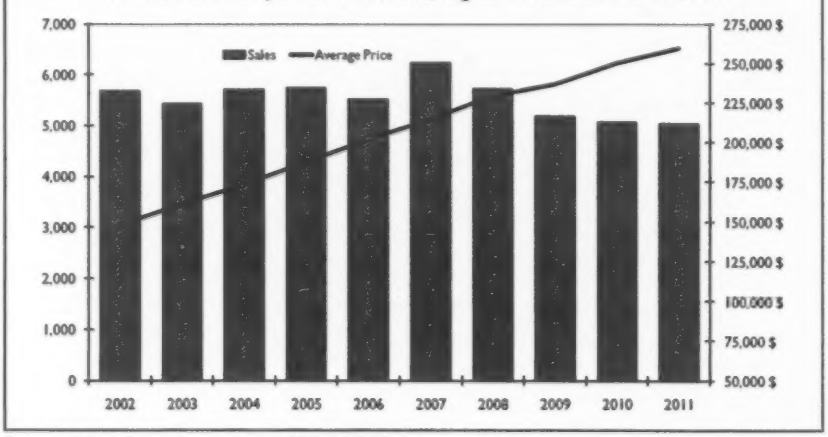
En octobre, 213 appartements ont été achevés, ce qui a réduit le nombre d'appartements en construction à 1 970; il était de 2 176 en septembre. Le résultat d'octobre dépasse malgré tout de près de 70 % la moyenne de 2010, qui se situe à 1 163.

L'offre de maisons individuelles neuves achevées mais non écoulées a de nouveau diminué, mais de 45 % cette fois. La croissance des prix a été minimale durant le mois. Elle s'est cependant établie à 12,5 % pour la période de janvier à octobre, si bien que le prix moyen s'est élevé à 398 572 $. Cette forte hausse tient surtout au fait que la progression des ventes sur le marché des maisons individuelles neuves est observée principalement dans les fourchettes de prix supérieures.

Après avoir augmenté pendant quatre mois consécutifs, les ventes de logements existants ont légèrement diminué (4,6 %) en octobre, puisqu'elles sont descendues de 415 en 2010 à 396 cette année. D'une année sur l'autre, elles ont progressé dans la ville de Dartmouth et dans le Sud-Ouest du comté de Halifax, mais

Figure 3

Nombre de ventes et prix moyen sur le marché de l'existant
Ventes MLS®, de janvier à octobre, région de Halifax-Dartmouth



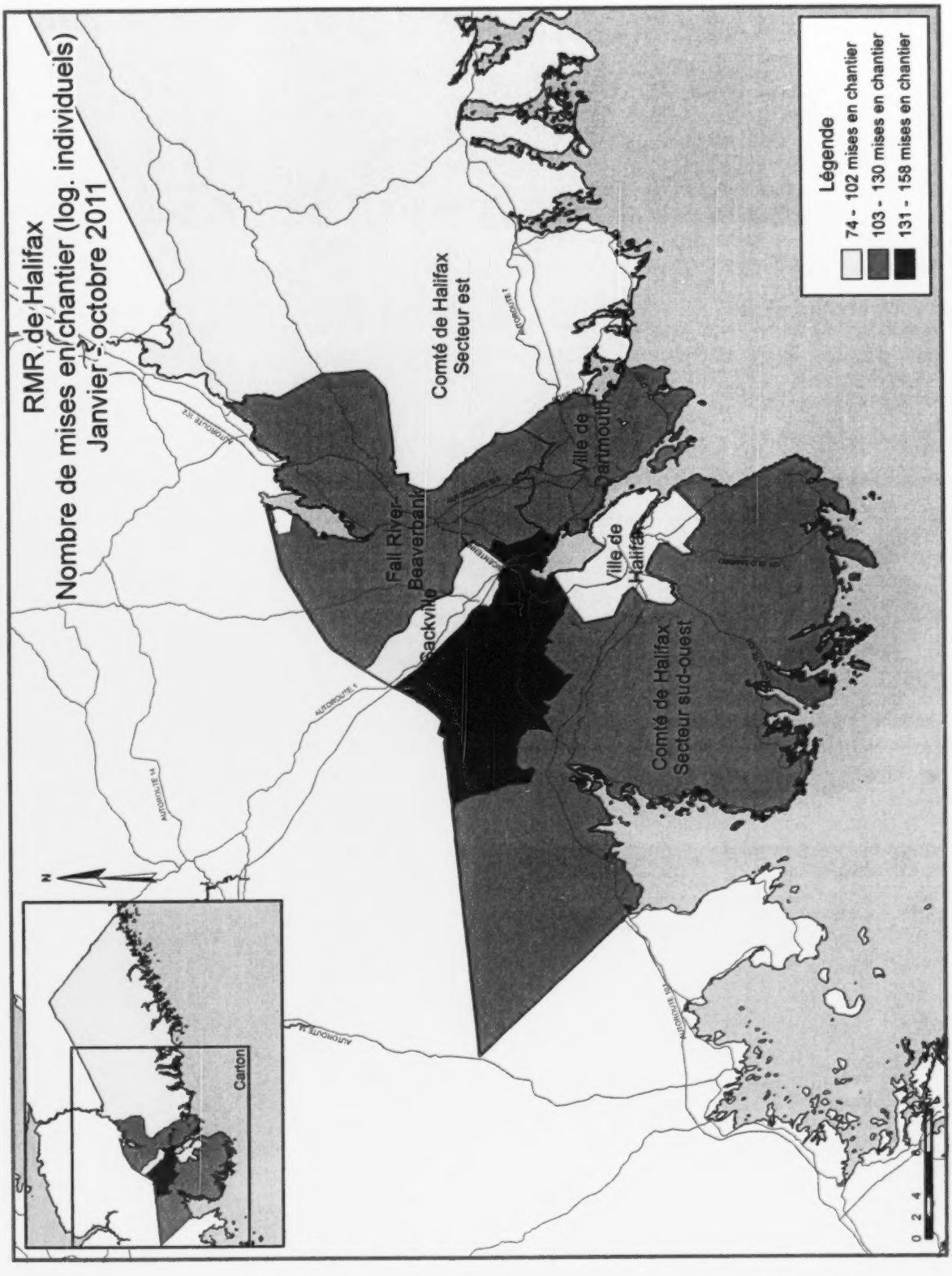
Source : Nova Scotia Association of REALTORS®
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

se sont repliées dans tous les autres sous-marchés.

Entre le 1er janvier et le 31 octobre, 5 041 ventes ont été conclues cette année, comparativement à 5 062 en 2010. Si l'on examine les données par secteur, on constate que la plus forte hausse (3,3 %) a été relevée à Fall River-Beaver Bank et la baisse la plus marquée (6,7 %), dans le Sud-Ouest du comté de Halifax.

En octobre, le prix moyen des logements existants s'est établi à 259 464 $. Il a ainsi affiché une augmentation de 2,4 % pour le mois et de 3,8 % pour la période de janvier à octobre. Les plus fortes hausses pour l'année à ce jour ont été observées à Sackville (7,8 %) et à et Fall River-Beaver Bank (5,9 %). Le prix moyen le plus haut est toujours enregistré à Bedford-Hammonds Plains, où il a progressé de 4,1 % pour s'élever à 341 803 $ en octobre.

L'offre de logements existants à vendre s'est accrue de 2,5 % en octobre, le nombre d'inscriptions ayant monté à 3 134. Dans la MRH, il fallait compter, au cours des dix premiers mois de 2011, 93 jours en moyenne entre la date d'inscription et la date de vente, soit un laps de temps très légèrement supérieur à celui enregistré en 2010 (92 jours).


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - octobre 2011
Légende
74 - 102 mises en chantier
103 - 130 mises en chantier
131 - 158 mises en chantier
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Dartmouth
Fall River -
Beaverbank
Sackville
Ville de
Halifax
Comté de Halifax
Secteur sud-ouest
Canton
N
0 2 4

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Octobre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Octobre 2011	83	24	14	0	0	0	0	7	128
Octobre 2010	86	10	29	0	0	0	0	165	290
Variation en %	-3,5	140,0	-51,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-95,8	-55,9
Cumul 2011	748	144	74	0	6	157	9	1 182	2 320
Cumul 2010	878	118	131	0	0	98	4	884	2 113
Variation en %	-14,8	22,0	-43,5	s.o.	s.o.	60,2	125,0	33,7	9,8
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Octobre 2011	604	102	118	0	0	292	4	1 678	2 798
Octobre 2010	563	98	149	0	0	244	4	876	1 934
Variation en %	7,3	4,1	-20,8	s.o.	s.o.	19,7	0,0	91,6	44,7
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Octobre 2011	81	16	5	0	0	0	1	213	316
Octobre 2010	82	10	16	0	7	154	0	68	337
Variation en %	-1,2	60,0	-68,8	s.o.	-100,0	-100,0	s.o.	**	-6,2
Cumul 2011	702	154	88	0	6	109	5	439	1 503
Cumul 2010	848	104	124	0	15	234	1	487	1 813
Variation en %	-17,2	48,1	-29,0	s.o.	-60,0	-53,4	**	-9,9	-17,1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Octobre 2011	29	22	8	0	7	0	0	213	279
Octobre 2010	53	8	9	0	17	49	0	0	136
Variation en %	-45,3	175,0	-11,1	s.o.	-58,8	-100,0	s.o.	s.o.	105,1
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Octobre 2011	79	14	3	0	4	0	1	0	101
Octobre 2010	80	13	12	0	7	154	2	136	404
Variation en %	-1,3	7,7	-75,0	s.o.	-42,9	-100,0	-50,0	-100,0	-75,0
Cumul 2011	722	140	96	0	16	158	9	226	1 367
Cumul 2010	826	101	113	0	19	225	3	487	1 774
Variation en %	-12,6	38,6	-15,0	s.o.	-15,8	-29,8	200,0	-53,6	-22,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Octobre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Octobre 2011	9	20	4	0	0	0	0	0	33
Octobre 2010	12	4	0	0	0	0	0	77	93
Dartmouth (ville)									
Octobre 2011	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Octobre 2010	22	4	29	0	0	0	0	88	143
Bedford-Hammonds Plains									
Octobre 2011	17	2	6	0	0	0	0	0	25
Octobre 2010	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Sackville									
Octobre 2011	13	2	4	0	0	0	0	7	26
Octobre 2010	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Fall River-Beaver Bank									
Octobre 2011	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Octobre 2010	13	2	0	0	0	0	0	0	15
Comté de Halifax, secteur Est									
Octobre 2011	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Octobre 2010	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Octobre 2011	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Octobre 2010	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Halifax (RMR)									
Octobre 2011	83	24	14	0	0	0	0	7	128
Octobre 2010	86	10	29	0	0	0	0	165	290

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements. Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Octobre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Octobre 2011	67	54	9	0	0	80	4	1 210	1 424
Octobre 2010	69	62	33	0	0	179	4	516	863
Dartmouth (ville)									
Octobre 2011	172	6	57	0	0	134	0	468	837
Octobre 2010	154	32	86	0	0	65	0	299	636
Bedford-Hammonds Plains									
Octobre 2011	107	14	44	0	0	78	0	0	243
Octobre 2010	101	0	16	0	0	0	0	14	131
Sackville									
Octobre 2011	45	18	4	0	0	0	0	0	67
Octobre 2010	33	0	12	0	0	0	0	47	92
Fall River-Beaver Bank									
Octobre 2011	56	4	0	0	0	0	0	0	60
Octobre 2010	67	2	0	0	0	0	0	0	69
Comté de Halifax, secteur Est									
Octobre 2011	105	4	4	0	0	0	0	0	113
Octobre 2010	82	2	2	0	0	0	0	0	86
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Octobre 2011	52	2	0	0	0	0	0	0	54
Octobre 2010	57	0	0	0	0	0	0	0	57
Halifax (RMR)									
Octobre 2011	604	102	118	0	0	292	4	1 678	2 798
Octobre 2010	563	98	149	0	0	244	4	876	1 934

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Octobre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Octobre 2011	7	10	5	0	0	0	0	206	228
Octobre 2010	16	6	0	0	0	154	0	68	244
Dartmouth (ville)									
Octobre 2011	27	2	0	0	0	0	0	0	29
Octobre 2010	2	0	0	0	7	0	0	0	9
Bedford-Hammonds Plains									
Octobre 2011	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Octobre 2010	11	0	12	0	0	0	0	0	23
Sackville									
Octobre 2011	7	4	0	0	0	0	0	7	18
Octobre 2010	7	2	4	0	0	0	0	0	13
Fall River-Beaver Bank									
Octobre 2011	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Octobre 2010	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Comté de Halifax, secteur Est									
Octobre 2011	6	0	0	0	0	0	1	0	7
Octobre 2010	10	2	0	0	0	0	0	0	12
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Octobre 2011	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Octobre 2010	24	0	0	0	0	0	0	0	24
Halifax (RMR)									
Octobre 2011	81	16	5	0	0	0	1	213	316
Octobre 2010	82	10	16	0	7	154	0	68	337

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Octobre 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Oct. 2011	Oct. 2010	Oct. 2011	Oct. 2010	Oct. 2011	Oct. 2010	Oct. 2011	Oct. 2010	Oct. 2011	Oct. 2010	Variation en %
Halifax (ville)	9	12	20	4	4	0	0	77	33	93	-64,5
Dartmouth (ville)	16	22	0	4	0	29	0	88	16	143	-88,8
Bedford-Hammonds Plains	17	16	2	0	6	0	0	0	25	16	56,3
Sackville	13	7	2	0	4	0	7	0	26	7	**
Fall River-Beaver Bank	7	13	0	2	0	0	0	0	7	15	-53,3
Comté de Halifax, Est	9	9	0	0	0	0	0	0	9	9	0,0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	12	7	0	0	0	0	0	0	12	7	71,4
Halifax (RMR)	83	86	24	10	14	29	7	165	128	290	-55,9

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - octobre 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Halifax (ville)	79	102	88	88	8	37	954	627	1 129	854	32,2
Dartmouth (ville)	129	133	0	20	15	56	302	294	446	503	-11,3
Bedford-Hammonds Plains	158	164	16	0	51	24	78	14	303	202	50,0
Sackville	77	76	30	2	4	16	7	47	118	141	-16,3
Fall River-Beaver Bank	112	150	6	4	0	0	0	0	118	154	-23,4
Comté de Halifax, Est	74	105	0	4	4	0	0	2	78	111	-29,7
Comté de Halifax, Sud-Ouest	122	148	2	0	0	0	0	0	124	148	-16,2
Halifax (RMR)	753	878	144	116	82	133	1 341	984	2 320	2 113	9,8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Octobre 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Oct. 2011	Oct. 2010	Oct. 2011	Oct. 2010	Oct. 2011	Oct. 2010	Oct. 2011	Oct. 2010	Oct. 2011	Oct. 2010	Variation en %
Halifax (ville)	7	16	10	6	5	0	206	222	228	244	-6,6
Dartmouth (ville)	27	2	2	0	0	7	0	0	29	9	**
Bedford-Hammonds Plains	9	11	0	0	0	12	0	0	9	23	-60,9
Sackville	7	7	4	2	0	4	7	0	18	13	38,5
Fall River-Beaver Bank	9	12	0	0	0	0	0	0	9	12	-25,0
Comté de Halifax, Est	7	10	0	2	0	0	0	0	7	12	-41,7
Comté de Halifax, Sud-Ouest	16	24	0	0	0	0	0	0	16	24	-33,3
Halifax (RMR)	82	82	16	10	5	23	213	222	316	357	-11,5

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - octobre 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Halifax (ville)	79	112	106	68	42	22	410	467	637	669	-4,8
Dartmouth (ville)	106	135	22	18	26	56	70	92	224	301	-25,6
Bedford-Hammonds Plains	151	128	8	4	24	45	14	52	197	229	-14,0
Sackville	62	90	12	2	0	8	54	110	128	210	-39,0
Fall River-Beaver Bank	112	135	6	2	0	8	0	0	118	145	-18,6
Comté de Halifax, Est	65	89	0	6	0	0	2	0	67	95	-29,5
Comté de Halifax, Sud-Ouest	132	160	0	4	0	0	0	0	132	164	-19,5
Halifax (RMR)	707	849	154	104	92	139	550	721	1 503	1 813	-17,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Octobre 2011

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 250 000 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Octobre 2011	1	12,5	1	12,5	1	12,5	1	12,5	4	50,0	8	--	--
Octobre 2010	2	12,5	1	6,3	2	12,5	3	18,8	8	50,0	16	415 000	433 981
Cumul 2011	10	11,2	2	2,2	12	13,5	22	24,7	43	48,3	89	395 000	520 177
Cumul 2010	11	9,7	5	4,4	18	15,9	24	21,2	55	48,7	113	392 000	462 224
Dartmouth (ville)													
Octobre 2011	6	22,2	4	14,8	4	14,8	10	37,0	3	11,1	27	347 300	324 639
Octobre 2010	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
Cumul 2011	11	10,7	29	28,2	24	23,3	28	27,2	11	10,7	103	329 900	329 241
Cumul 2010	46	34,3	54	40,3	12	9,0	15	11,2	7	5,2	134	269 900	277 825
Bedford-Hammonds Plains													
Octobre 2011	0	0,0	1	11,1	2	22,2	4	44,4	2	22,2	9	--	--
Octobre 2010	0	0,0	3	33,3	1	11,1	2	22,2	3	33,3	9	--	--
Cumul 2011	2	1,3	4	2,6	17	11,3	61	40,4	67	44,4	151	394 600	449 777
Cumul 2010	2	1,7	16	13,2	24	19,8	35	28,9	44	36,4	121	385 000	433 699
Sackville													
Octobre 2011	0	0,0	0	0,0	3	60,0	1	20,0	1	20,0	5	--	--
Octobre 2010	0	0,0	1	12,5	5	62,5	2	25,0	0	0,0	8	--	--
Cumul 2011	2	3,2	13	21,0	32	51,6	13	21,0	2	3,2	62	320 325	325 957
Cumul 2010	3	3,6	31	36,9	34	40,5	13	15,5	3	3,6	84	315 000	312 375
Fall River-Beaver Bank													
Octobre 2011	2	25,0	0	0,0	3	37,5	0	0,0	3	37,5	8	--	--
Octobre 2010	1	8,3	3	25,0	1	8,3	4	33,3	3	25,0	12	363 500	351 700
Cumul 2011	14	11,9	10	8,5	24	20,3	28	23,7	42	35,6	118	370 000	415 542
Cumul 2010	17	12,8	18	13,5	30	22,6	30	22,6	38	28,6	133	350 000	361 888
Comté de Halifax, secteur Est													
Octobre 2011	4	66,7	2	33,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	6	--	--
Octobre 2010	9	90,0	0	0,0	1	10,0	0	0,0	0	0,0	10	179 350	192 370
Cumul 2011	23	36,5	24	38,1	7	11,1	7	11,1	2	3,2	63	269 900	266 033
Cumul 2010	57	64,8	19	21,6	6	6,8	3	3,4	3	3,4	88	217 950	229 919
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Octobre 2011	2	12,5	1	6,3	6	37,5	5	31,3	2	12,5	16	344 950	356 258
Octobre 2010	3	13,0	4	17,4	4	17,4	7	30,4	5	21,7	23	351 958	349 442
Cumul 2011	15	11,0	18	13,2	36	26,5	34	25,0	33	24,3	136	348 950	394 422
Cumul 2010	24	15,7	25	16,3	45	29,4	34	22,2	25	16,3	153	329 000	366 806
Halifax (RMR)													
Octobre 2011	15	19,0	9	11,4	19	24,1	21	26,6	15	19,0	79	342 000	346 561
Octobre 2010	16	20,0	13	16,3	14	17,5	18	22,5	19	23,8	80	346 950	344 272
Cumul 2011	77	10,7	100	13,9	152	21,1	193	26,7	200	27,7	722	359 900	398 572
Cumul 2010	160	19,4	168	20,3	169	20,5	154	18,6	175	21,2	826	328 039	354 313

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, par sous-marché

Sous-marché	Oct. 2011				Oct. 2010				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	106	284 677	93	552	117	296 839	85	608	-9,4	-4,1	9,4	-9,2
Dartmouth (ville)	106	238 415	100	586	88	218 218	80	639	20,5	9,3	25,0	-8,3
Bedford-Hammonds Plains	42	316 674	96	404	47	315 913	91	349	-10,6	0,2	5,5	15,8
Sackville	24	206 179	86	223	26	194 983	82	198	-7,7	5,7	4,9	12,6
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	39	248 033	143	333	37	258 271	143	305	5,4	-4,0	0,0	9,2
Comté de Halifax, secteur Est	23	197 009	133	292	27	199 081	83	284	-14,8	-1,0	60,2	2,8
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	31	164 467	106	438	45	158 570	108	376	-31,1	3,7	-1,9	16,5
Fall River-Beaver Bank	25	276 107	83	306	28	226 198	128	300	-10,7	22,1	-35,2	2,0
Halifax (RMR)	396	252 278	102	3134	415	246 389	95	3951	-4,6	2,4	7,9	-2,5

Sous-marché	Cumul 2011				Cumul 2010				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	1 260	305 074	92		1 274	291 485	104		-1,1	4,7	-11,5	
Dartmouth (ville)	1 308	229 553	79		1 296	224 063	74		0,9	2,5	0,1	
Bedford-Hammonds Plains	620	341 803	113		621	328 470	101		-0,2	4,1	11,9	
Sackville	378	207 275	91		371	192 331	75		1,9	7,8	21,3	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	393	252 421	97		421	242 469	101		-6,7	4,1	-4,0	
Comté de Halifax, secteur Est	256	193 721	112		268	197 850	96		-4,5	-2,1	16,7	
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	446	172 517	94		443	170 430	91		0,7	1,2	3,3	
Fall River-Beaver Bank	380	282 377	93		368	266 595	103		3,3	5,9	-9,7	
Halifax (RMR)	5 041	259 464	93		5 062	250 056	97		-0,4	3,8	-3,9	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Octobre 2011

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 2007=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2010	Janvier	610	3,60	5,49	109,6	116,3	221	6,4	71,1	755
	Février	604	3,60	5,39	109,7	116,3	221	6,3	71,1	759
	Mars	631	3,60	5,85	109,8	117,0	222	6,3	71,3	769
	Avril	655	3,80	6,25	109,8	117,3	223	6,1	71,4	780
	Mai	639	3,70	5,99	109,9	117,1	224	5,9	71,3	787
	Juin	633	3,60	5,89	110,0	116,7	223	6,0	71,0	781
	Juillet	627	3,50	5,79	110,0	118,0	222	6,0	70,7	778
	Août	604	3,30	5,39	110,0	118,1	221	6,2	70,5	785
	Septembre	604	3,30	5,39	110,0	118,3	220	6,4	70,3	792
	Octobre	598	3,20	5,29	110,0	118,6	219	6,8	70,0	790
	Novembre	607	3,35	5,44	111,3	118,9	218	6,8	69,6	789
	Décembre	592	3,35	5,19	111,6	118,6	218	6,8	69,6	782
2011	Janvier	592	3,35	5,19	111,6	119,5	220	6,7	70,1	778
	Février	607	3,50	5,44	111,6	120,0	221	6,7	70,3	779
	Mars	601	3,50	5,34	111,6	121,3	222	6,6	70,5	780
	Avril	621	3,70	5,69	111,6	121,9	222	6,6	70,2	781
	Mai	616	3,70	5,59	111,6	122,1	222	6,5	70,3	781
	Juin	604	3,50	5,39	111,6	121,5	223	6,3	70,3	786
	Juillet	604	3,50	5,39	111,8	121,8	223	6,3	70,3	788
	Août	604	3,50	5,39	111,8	122,2	224	6,3	70,6	790
	Septembre	592	3,50	5,19	112,6	122,8	225	6,2	70,7	792
	Octobre	598	3,50	5,29		122,9	226	6,0	70,6	795
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

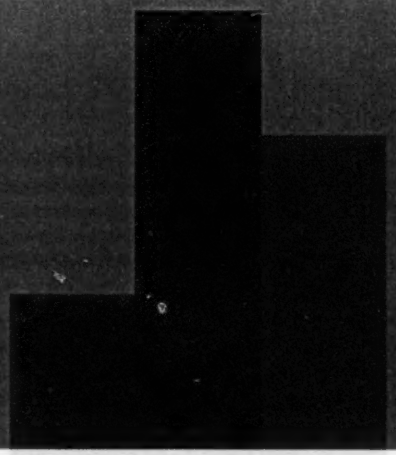
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

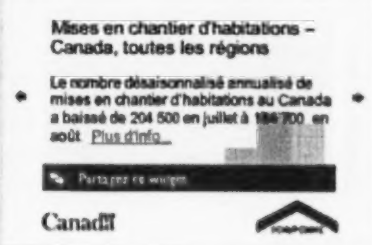
Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64157_2011_M11